

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等の あり方に関する検討状況について

国土交通省、厚生労働省、法務省
令和5年10月4日

検討会の概要

【趣 旨】

生活困窮者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、刑務所出所者などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が安心して生活を送るためには、生活の基盤となる住まいを確保することが重要であり、今後の単身高齢世帯等の増加により、住宅確保要配慮者の居住ニーズは高まることが見込まれる。

このため、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討する。

【事務局】

厚生労働省、国土交通省、法務省

検討項目

- 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅を確保しやすくする方策
- 住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ適切な支援につなげるための方策
- 入居後の生活支援まで含めた、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方
- 大家等が安心して貸せる環境整備のあり方

スケジュール

令和5年7月3日第1回検討会を開催。9月21日第4回これまでの議論の整理（中間とりまとめ素案）年内に、第5回中間とりまとめ案を予定。

委員等（順不同、敬称略）◎座長

【委員】

- | | |
|--------|---|
| ◎大月 敏雄 | 東京大学大学院工学系研究科 教授 |
| 井上 由起子 | 日本社会事業大学専門職大学院 教授 |
| 常森 裕介 | 東京経済大学現代法学部 准教授 |
| 中川 雅之 | 日本大学経済学部 教授 |
| 三浦 研 | 京都大学大学院工学研究科 教授 |
| 矢田 尚子 | 日本大学法学部 准教授 |
| 奥田 知志 | (一社)全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
NPO法人抱樸 理事長 |
| 早野 木の美 | (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会 |
| 荻野 政男 | (公財)日本賃貸住宅管理協会 常務理事 |
| 岡田 日出則 | (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 理事 |
| 三好 修 | (一社)全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 前会長 |
| 出口 賢道 | (公社)全日本不動産協会 常務理事 |
| 金井 正人 | 社会福祉法人全国社会福祉協議会 常務理事 |
| 稲葉 保 | 更生保護法人全国更生保護法人連盟 事務局長 |
| 林 星一 | 座間市福祉部参事兼福祉事務所長兼地域福祉課長 |
| 加藤 高弘 | 名古屋市住宅都市局住宅部長 |

【オブザーバー】

- | | |
|--------|----------|
| 独立行政法人 | 都市再生機構 |
| 独立行政法人 | 住宅金融支援機構 |

これまでの議論の整理 (中間とりまとめ素案) の概要

1. はじめに

住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携し、多様な主体が協働して取り組む仕組みの構築や、制度の充実・見直し、補助、税制等幅広い方策について検討すべきである。

2. 現状・課題

住宅確保要配慮者 (賃借人) を取り巻く現状・課題

- 人口減少が進む一方、高齢者 (特に75歳以上) は増加。単身の高齢者は2030年には800万世帯に迫る見通し。
※75才以上人口 約1,613万人 (2015年) → 約2,288万人 (2030年推計)
- 住宅確保要配慮者 (以下「要配慮者」) は、住宅に困っているだけでなく、複合的な課題を抱えている場合が多い。

大家 (賃貸人) を取り巻く現状・課題

- 要配慮者の孤独死等への不安から、一定割合が拒否感を有している。
※高齢者、障害者に対する大家の入居拒否感：約7割
※高齢者の入居拒否の理由：居室内での死亡事故等への不安が約9割
- 民間賃貸住宅の空き家は増加傾向。民間ストックは単身世帯向けの比較的小さいものが多い。
※空き家数は 約849万戸。そのうち賃貸用空き家は 約433万戸
※住戸面積30㎡未満の民間賃貸住宅は約32% (公営住宅は1%)

現行の住宅セーフティネット制度の現状・課題

- ・ 居住支援法人716法人
- ・ 居住支援協議会 132協議会 うち、都道府県47 (100%) 市区町村90 (5%)
- ・ 要配慮者専用の住宅やすぐに入居できる住宅が少ない (登録住宅約87万戸うち専用住宅5,357戸、登録住宅の空室率2.3%)
- ・ 登録住宅に低家賃の物件が少ない (家賃5万円未満は19% (東京都1%))

3. 方向性

福祉施策と住宅施策が連携し、行政も積極的に関与しつつ、相談に始まる一貫した支援体制を構築

要配慮者の特性に応じ、入居時のみならず入居中や退去時の対応の充実、その際、居住支援法人の効果的な活用

賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックを積極的に活用

4. 今後の取組（検討事項）

①住宅確保要配慮者（賃借人）への居住支援の充実

- 住宅部局と福祉部局の連携による総合的で地域に密着したハード、ソフトに関する情報提供・相談体制の構築・充実
- 居住支援協議会を積極的に活用し、入居前から退去時まで切れ目なく対応できる体制を整備
- 既存の福祉相談窓口等における住まいに関する相談・支援機能の強化・明確化
- 居住支援法人等が緩やかな見守りを行い、必要な福祉サービスにつなぐなど、伴走型のサポートを行う新たな住宅の仕組みの構築
- サブリース事業の円滑な実施を含め、居住支援法人が安定的に地域で必要な取組を行うための仕組み

②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備

- 要配慮者に対する家賃債務保証制度の充実、緊急連絡先が確保できないなどの課題への対応
- 生活保護受給者への住宅扶助の代理納付の原則化
- 賃貸人が安心して住宅を提供できるための見守りなどの入居中サポートの充実
- 居住支援法人の関与など、孤独死した場合の残置物処理等の負担を軽減できる仕組み
- 終身建物賃貸借（死亡時に借家権が相続されない賃貸借）の対象住宅の拡大や事務手続きの簡素化

③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策

- セーフティネット住宅の居住水準の見直し、改修費への支援の柔軟な運用等
- 公営住宅等の公的賃貸住宅との役割分担と公的賃貸住宅ストックの積極的活用
- 住宅だけではなく、地域における居場所（いわゆるサードプレイス）づくりの取組の推進

④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

- 基礎自治体レベルで関係者が連携し、各種制度や地域の取組・資源を活用した体制整備を推進
- 一人一人の様々な状況・課題に合わせた必要な支援を適切にコーディネートするための体制の検討
- 刑務所出所者等への見守り等の支援による賃貸人の理解と協力の拡大

総合的・包括的な「住まい支援」のイメージ（今後の主な検討事項）

- 高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居して安心して生活できるよう、**賃貸人（大家）が住宅を提供しやすい市場環境を整備**するとともに、相談からの切れ目のない支援体制の構築を図るため、**国土交通省、厚生労働省等が連携して総合的・包括的な施策を検討する。**
- 都道府県・市町村（住宅部局・福祉部局等）と地域の関係者による「住まい支援」の体制整備を全国的に推進する。居住支援協議会の設置と更なる活用を図りつつ、地域の実情に応じて、①**総合的な相談支援**、②**入居前から入居中、退去時（死亡時）の支援**、③**住まいに関する地域資源開発・環境整備の推進方策**を検討する。

